

Til seksjonseierne i Sameiet Schultzehaugen 5

Velkommen til sameiermøte torsdag 20. april 2017 kl. 18.00 på Arkitektur- og Designhøyskolen, Maridalsveien 29.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Schultzehaugen 5 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Schultzehaugen 5 avholdes
torsdag 20. april 2017 kl. 18.00 på Arkitektur- og Designhøyskolen, Maridalsvn. 29**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ny leverandør av bredbånd /TV

Innkomne forslag er tatt inn i sin helhet på side 17 i heftet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 0 - 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av sameiets representant i Sameiet Schultzehaugen Vel

Oslo, 9. mars 2017

Styret i Sameiet Schultzehaugen 5

Åsa Maria Elisabeth Johansson /s/ Odd Morten Degnæs /s/ Dag Henning Jensen /s/

Johan Lothe /s/

Astrid Nordhagen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------------|------------------|
| Leder | Åsa Maria Elisabet Johansson | Maridalsvn 33 M |
| Styremedlem | Odd Morten Degnæs | Maridalsvn 33 L |
| Styremedlem | Dag Henning Jensen | Maridalsvn 33 M |
| Styremedlem | Johan Lothe | Sørgårdsbråtan 2 |
| Styremedlem | Astrid Nordhagen | Maridalsvn 33 M |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Schultzehaugen 5 Sameiet

Sameiet består av 129 seksjoner.

Sameiet Schultzehaugen 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986934626, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med adresse Maridalsveien 33 L-M. Gårdsnummer 218 bruksnummer 228.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Schultzehaugen 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte 20.04.16 avholdt 6 ordinære styremøter. Styret har i perioden behandlet et mangfold saker. Det arbeides aktivt for å beholde et hyggelig bomiljø.

Det er kommet planter i begge inngangspartier (L/M) som skiftes ut av Hagespesialisten. Det er i styret full likestilling mellom kjønnene og vi søker aktivt etter flere styremedlemmer.

Styrets løpende oppgaver er fakturabehandling, informasjon til kjøpere og selgere av boenheter, vedlikehold av postkasseskilt og ringeklokkeoversikt. Styret drifter og sin egen hjemmeside (www.maridalsveien33.no) og assistanse til servicepersonell som skal utføre oppgaver i bygget. I tillegg har styret i inneværende periode arbeidet spesielt med disse sakene:

Vedlikehold:**Heis**

Styret fikk ved siste årsmøte vedtatt å ta opp lån for vedlikehold av heisene i oppgang L og M. Arbeidene er dekket ved oppsparte midler så det er ikke blitt behov for nye låneopptak. Sameiet har en solid økonomi og er selvfinansierende. Styret har innhentet tilbud og gjennomfører nå et skifte fra heisleverandør Thyssen til Kone. Arbeidet for begge heisene beregnes være klart ila august 2017. I forhold til styrets ansvar i saken er det utarbeidet dokument for fremtidig vedlikehold til sameiets beste. Styret er til stede og svarer på alle spørsmål fortløpende.

Brann/rømning

I forhold til sikkerhet har styret i sameie 5 gjennomført en oppgradering av vårt felles brannanlegg samt elektriske anlegg knyttet til dette i alle fellesarealer. Dette grunnet at vårt gamle anlegg ikke holdt mål i forhold til regelverk knyttet til HMS (helse miljø og sikkerhet) i boligselskaper.

Fjernvarme

Styret har vært behjelpelig for vellet i forhold til innregulering av fjernvarmen. Alle beboere er kontaktet og hovedanlegget er nå i balanse. Eventuelle følger som susing i rør er utarbeidet.

Videre arbeid

Neste viktige vedlikehold på styrets agenda er fasader. Dette må skje innen en rimelig tid (2018/2019) for å holde bygningsmassen vi forvalter i god stand. Styret er av den oppfatning at det er fornuftig at sameiet har en god og forutsigbar økonomi som kan sørge for nødvendig vedlikehold uten tilleggskostnader for eiere.

Ro og orden:

Vi jobber tett sammen med Vellet og Garasjesameiet for at Sameie 5 skal fremstå som ryddig å pent. Styret har det siste året behandlet naboklager og er i dialog med OBOS for juridisk bistand da det trengs. Dette er en tjeneste Obos bistår med da vi som styre ønsker å verne om den enkelte eieren/leietakeren, dyr og mennesker.

Forsikring:

Styret i Sameie 5 har vært i en lang dialog med Obos Forsikring. Styret har fremlagt data og fakta omkring det arbeid vi foretatt for å sikre boligmassen mot eventuelle skader knyttet til vann. Sameiet har nå full forsikring gjennom OBOS.

Vaktmester:

Styret er svært fornøyd med vaktmester Larsen. Vaktmester sørger for at vi som styre oppmerksommes brudd på husordensregler samt ukentlig vedlikehold av fellesarealer/fasader, brannanlegg og bodarealer.

Ny avtale om bredband / TV i sameiet

Styret har arbeidet med dette og viser til sak som skal tas opp på sameiermøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 4.957.403 hvilket er ifølge budsjett. Andre inntekter er mindre korrigeringer i leiekraft.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 5.7789.553. Dette er kr 2.076.553 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak to forhold:

(1)

Heisutbedring var budsjettet på 2017, med er kostnadsført i 2016. Avvik kr. 1.258.416

(2)

Kostnader sameie: Innregulering av radiatorer ble dyrere enn antatt. Avvik kr. 835.302

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 814.324 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen var pr. 31.12.2016 svært god med kr 2.032.386.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret frem budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det medtatt finansiering av den siste av heisene i 2017.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr. 9.000 til kr 294.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schultzehaugen 5.

Lån

Sameiet Schultzehaugen 5 har hatt lån i OBOS Banken som pr. 31.12.2016 er innfridd.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,15 % p.a |
| Sparekonto | 0,65 % p.a |

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2017.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 9. mars 2017

Styret i Schultzehaugen 5 Sameiet

Åsa Maria Elisabeth Johansson /s/

Odd Morten Degnæs /s/

Dag Henning Jensen /s/

Johan Lothe /s/

Astrid Nordhagen /s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Schultzehaugen 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Schultzehaugen 5 s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2016 | Regnskap 2015 | Budsjett 2016 | Budsjett 2017 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 952 160 | 4 725 096 | 4 952 000 | 5 095 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 243 | 6 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 957 403 | 4 725 102 | 4 952 000 | 5 095 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 805 | -14 100 | -14 000 | -15 000 |
| Styrehonorar | 5 | -105 000 | -100 000 | -100 000 | -180 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 698 | -17 731 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -158 458 | -154 255 | -156 000 | -160 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -35 038 | -35 949 | -50 000 | -36 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 752 416 | -457 451 | -494 000 | -1 996 000 |
| Forsikringer | | -285 260 | -286 568 | -285 000 | -294 000 |
| Kostnader sameie | | -2 603 302 | -1 165 812 | -1 768 000 | -1 475 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -402 509 | -391 557 | -395 000 | -410 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -422 068 | -376 828 | -439 000 | -460 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 789 553 | -3 000 252 | -3 713 000 | -5 038 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -832 150 | 1 724 850 | 1 239 000 | 57 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 24 566 | 240 631 | 5 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 11 | -6 741 | -12 065 | -4 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 17 825 | 228 566 | 1 000 | 17 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -814 324 | 1 953 416 | 1 240 000 | 67 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -814 324 | | | |

BALANSE

| | Note | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 14 | 573 426 | 1 400 690 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 573 426 | 1 400 690 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 278 | 13 570 |
| Kortsiktige fordringer | 12 | 300 784 | 439 530 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 218 135 | 144 782 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 954 652 | 1 940 659 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 476 848 | 2 538 540 |
| SUM EIENDELER | | 3 050 274 | 3 939 230 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 605 812 | 3 420 137 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 605 812 | 3 420 137 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 0 | 148 488 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 0 | 148 488 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 88 470 | 146 529 |
| Leverandørgjeld | | 355 992 | 224 040 |
| Påløpte renter | | 0 | 36 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 444 462 | 370 605 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 050 274 | 3 939 230 |

| | | |
|---------------|----|-----------|
| Pantstillelse | | 0 |
| Garantiansvar | 14 | 1 212 058 |

Oslo, __. __. 2017,
 STYRET I SCHULTZEHAUGEN 5 SAMEIET

Åsa Maria Elisabet Johansson /s/

Odd Morten Degnæs /s/

Dag Henning Jensen /s/

Johan Lothe /s/

Astrid Nordhagen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Lokaler | 181 788 |
| Felleskostnader | 4 770 372 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 952 160 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Korrigeringer på reskonto | 5 243 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 5 243 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 805 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -14 805 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 105 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9.249, jf. note 9 om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 698.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand | -4 375 |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 538 |
| Andre konsulenthonorarer | -5 125 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -35 038 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -21 386 |
| Drift/vedlikehold VVS | -73 467 |
| Drift/vedlikehold elektro | -237 605 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -1 130 113 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -5 898 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -2 750 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -133 195 |
| Erstatning v/vannskader | -129 268 |
| Annet vedlikehold | -18 734 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 752 416 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -1 049 |
| Lyspærer og sikringer | -14 636 |
| Vaktmestertjenester | -143 646 |
| Vakthold | -16 244 |
| Renhold ved firmaer | -219 096 |
| Andre fremmede tjenester | -5 292 |
| Kontor- og datarekvisita | -294 |
| Trykksaker | -2 005 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 249 |
| Andre kontorkostnader | -940 |
| Porto | -5 300 |
| Reisekostnader | -791 |
| Bankgebyr | -3 526 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -422 068 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 698 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 993 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 723 |
| Andel renter Schultzehaugen Vel | 9 152 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 24 566 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Renter av lån i OBOS-banken | -3 525 |
| Gebyrer lån i OBOS-banken | -600 |
| Andel renter Schultzehaugen Vel | -2 616 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -6 741 |

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Fordring selskap Schultzehaugen Vel | 1 464 |
| Oslo Kommune til gode | 1 000 |
| Forsikring 2017 | 294 200 |
| Stanley Q1 2017 | 4 120 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 300 784 |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,35 %. Løpetiden er 5 år.

| | | |
|------------------------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2012 | -1 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 051 512 | |
| Nedbetalt i år | 148 488 | |
| | | 0 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | 0 |

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 54,23 % av s. 5528 Schultzehaugen Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Schultzehaugen Vel og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Schultzehaugen Vel og utgjør kr 1 212 058.

Selskapets andel i Schultzehaugen Vel vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Schultzehaugen Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

5 INNKOMNE FORSLAG

Vår avtale med Get har nå utløpt og vi har mulighet til forhandle ny avtale med Get eller andre leverandører. Nærmere orientering blir gitt på sameiermøtet.

Forslag til vedtak:

Styret ber om årsmøtets fullmakt til å slutføre ny avtale med TV og Internett leveranse til vårt sameie.

6 VALG

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Dag Henning Jensen som styremedlem for 2 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Åsa Maria Elisabeth Johansson (leder)

Odd Morten Degnæs

Johan Lothe

Astrid Nordhagen

A. Som sameiets representant i Sameiet Schultzehaugen Vel foreslås:

Ingen forslag

I valgkomiteen for Sameiet Schultzehaugen 5

Orientering om sameiets drift

Styret

Styret nås lettest via epost schultzehaugen5@styrerommet.net.

Styret har dessuten egen postkasse i oppgang M.

For øvrig se vår hjemmeside <http://www.maridalsveien33.no> Her finnes også praktisk informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester /renhold

Oslo Bygårdsdrift v/ Kenneth Punnerud ivaretar renhold i fellesarealer.

post@oslobygaardsdrift.no telefon 951 59 298

Den daglige drift og løpende vedlikehold i sameiet utføres av Espen Lie Eiendomsservice: lgrimsgard@me.com, telefon 909 87 525

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles ved at man sender epost til OBOS: jan.edvin.blomkvist@obos.no

Skilt til ringeklokke og postkasse dekkes av sameiet.

For nærmere informasjon og rutiner hjemmesiden vår.

Schultzehaugen Vel

Vellet har ansvar for uteområdene, nøkkelsystemer, fjernvarme og energi.

Alle seksjonseiere får innkalling til årsmøte i Schultzehaugen Vel,

som i år finner sted 8. mai. Innkalling sendes ut senest 8 dager før møtet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10032.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Schultzehaugen 5.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl. 06.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Det er heller ikke tillatt å røyke i sameiets hovedinngangsparti.

Det er tillatt å holde husdyr i sameiet, men hunder skal føres i kort bånd innendørs, og i bånd i uteområdene til enhver tid. Alle husdyr skal holdes ute av lekeområder (sandlekekasse), og ekskrementer fra alle dyr fjernes umiddelbart. Sjenerende lukt fra matlaging eller annet skal så vidt mulig unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i korridorer gangarealer, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Gjenstander hensatt i fellesarealene vil bli fjernet av vaktmester.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Sameiet har engasjert vaktmester til å fjerne søppelposer, sko og annen hensetting av gjenstander i ganger og fellesarealer. Kostnaden ved dette belastes hver enkelt seksjonseier. Det utstedes faktura på kr. 350,- for søppelposer, sko og lignende, og kr. 1500,- for større ting som kan spores. (Vedtatt på styremøte 06.06.2007).

§ 5. Postkasseskilt/tablåskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen/tablået er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Seksjonseier svarer for kostnad til skifte av skilt ved flytting eller utleie.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo og varer bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting eller leveranser. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannskade

Arbeider i våtrom og i rom med radiator som berører røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner og rør som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om eller utluftet. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør stoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller som følge av uaktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at

husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 13.Solskjerming

Styret godkjenner markiser med farge GRÅ 94/15, og utvendige persienner med farge SØLVGRÅ 717. Begge fargekodene leveres blant annet av Kjels Markiser og Lady Persienner.

Alle markiser og utvendige persienner skal godkjennes av styret.

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SCHULTZEHAUGEN 5**

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Endret ved konstituerende sameiermøte 11.03.2004.
Endret ved sameiermøte 28.03.07.
Endret ved sameiermøtet 26.03.2009
Endret ved sameiermøte 16.04.13.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 228 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 128 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive balkonger/terrasser.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 218 bnr 116. Eiendommen er fellesareal med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232 og forvaltes av en velforening ("vellet") der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Husdyrhold er tillatt.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og vellet nevnt i § 3 annet ledd og fellesfunksjoner med sameiene på gnr/bnr 218/229, 218/230, 218/231 og 218/232.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer balkonger og terrasser som omfattes av seksjonens hoveddel eller tilleggsareal. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

- 1. Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

- 2. Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- 3. Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.
- 4. Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.
- 5. Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt inntil to varamedlemmer.

Som styremedlem velges fysiske personer.

Styret tjenestegjør for en periode opp til 2 år, og kan gjenvelges.

Styret velger i sin midte en representant til styret i vellet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- budsjettet legges frem til orientering

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 14. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører.

§ 15. KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, for å hindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder.